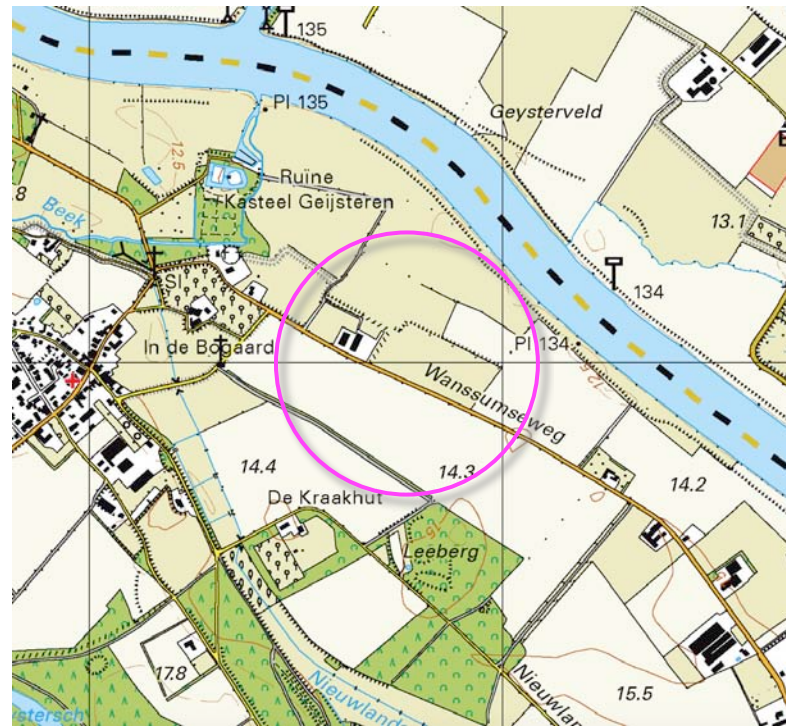
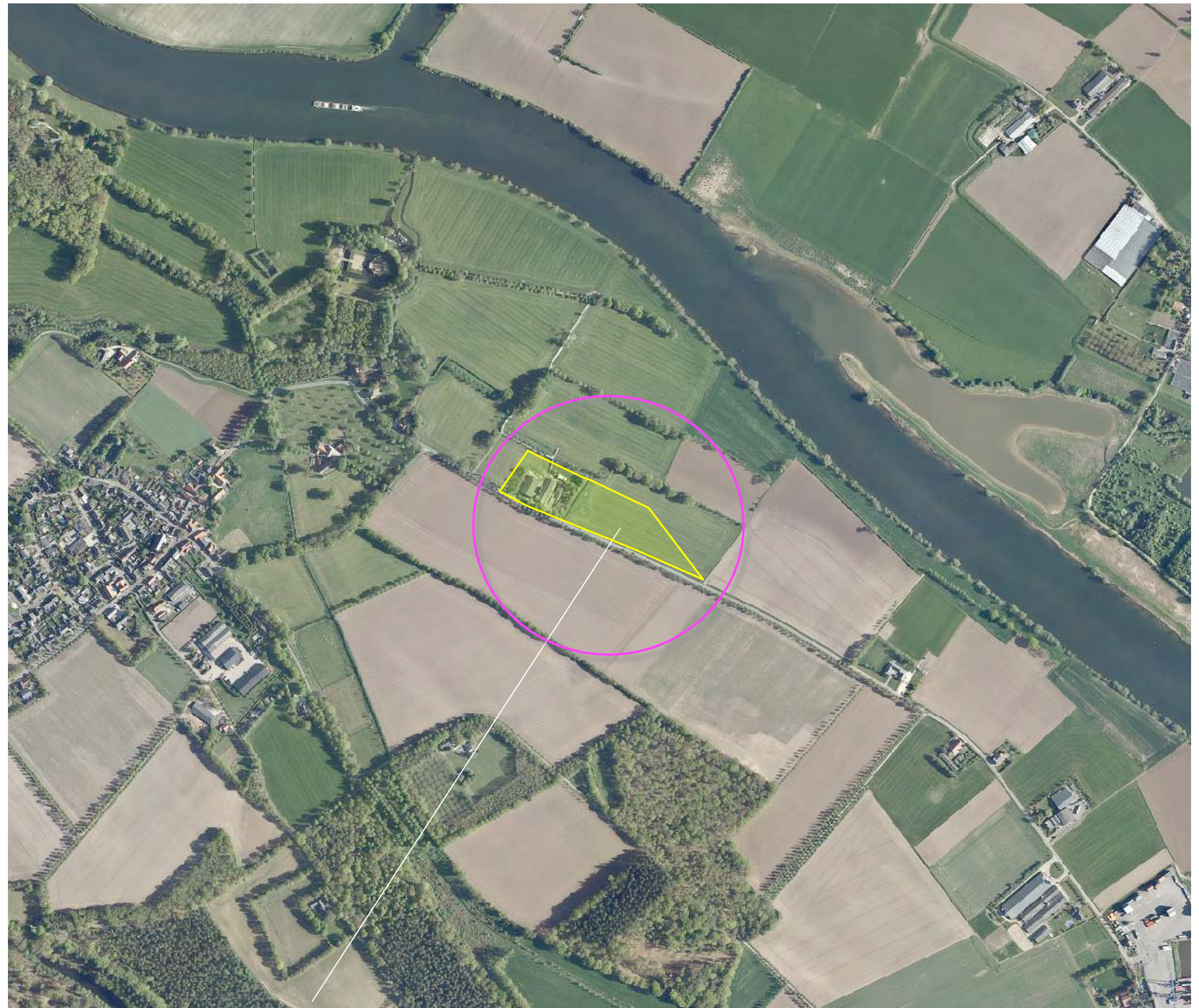


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd ten oosten van de kern Geysteren. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



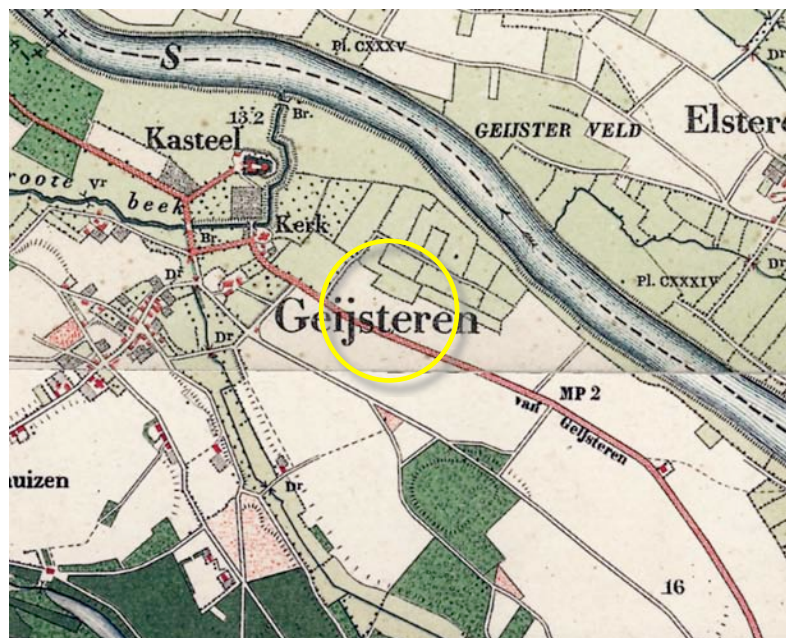
plangebied

HISTORIE

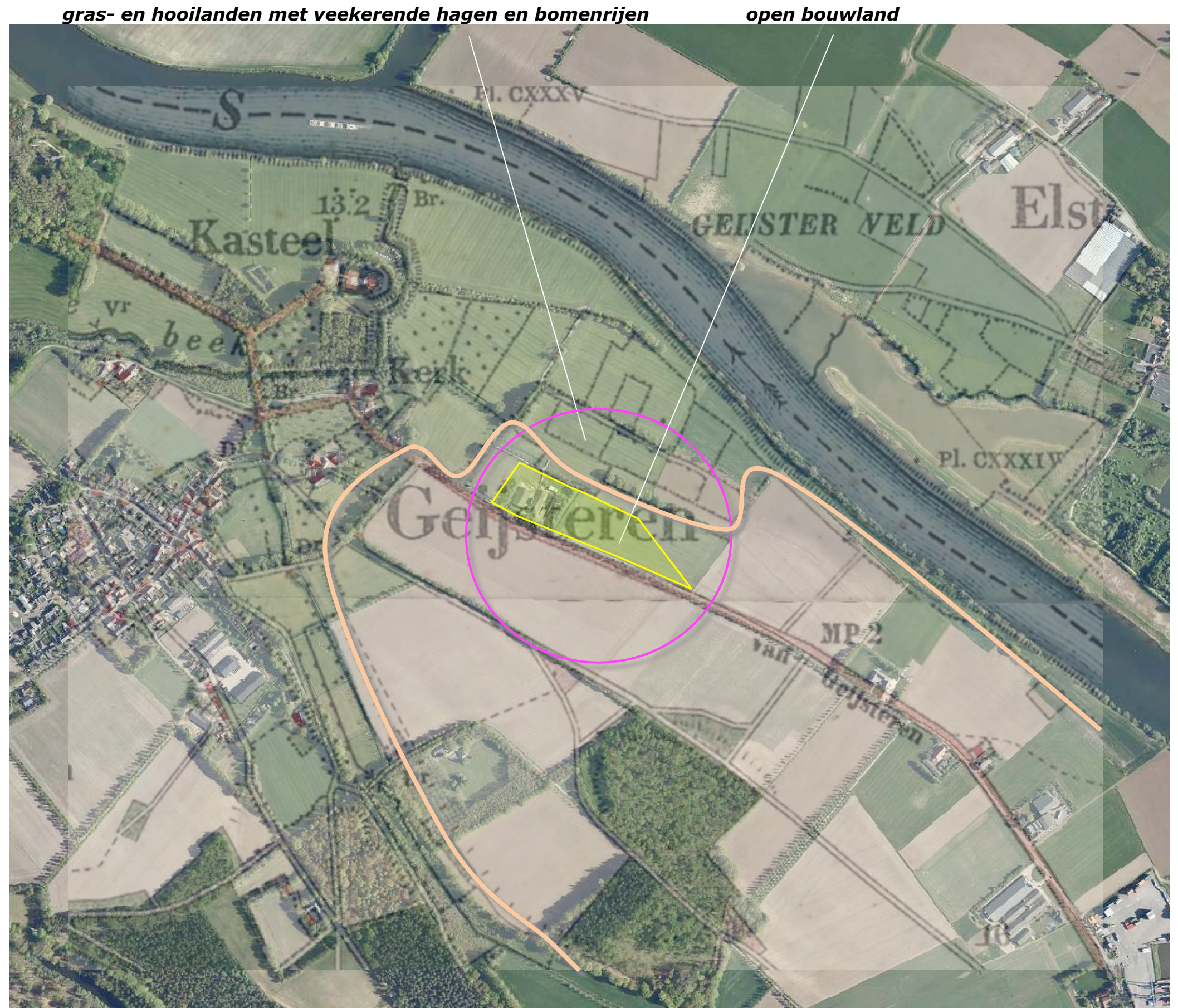
In 1905 werd het plangebied als bouwland gekarteerd. Het gebied ten noorden en westen van het plangebied was als gras- en hooiland in gebruik. De graslanden werden omzoomd door veekerende hagen en daaruit doorgeschoten bomenrijen. De huisweides van het ten westen gelegen kasteel Geysteren en de ten zuiden gelegen hoeve de Boogaard werden benut als boomgaard.

Karakteristiek

Het oorspronkelijke landschap is te kenschetsen als aan de rand van gras- en hooiland, nabij de maas gelegen ouder bouwland. De in een contex van ouder bouwland gelegen erven werden omzoomd door hagen, fruitbomen en solitaire bomen of bomenrijen. De percelen met lager gelegen gras- en hooiland werden omzoomd door veekerende, meersoortige hagen en bomenrijen. Zie de uitsnede van de topografische kaarten uit 1905 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1895



topkaart 1905; nabij de Maas en lager gelegen grasland gelegen ouder bouwland

HISTORISCHE SCHETS

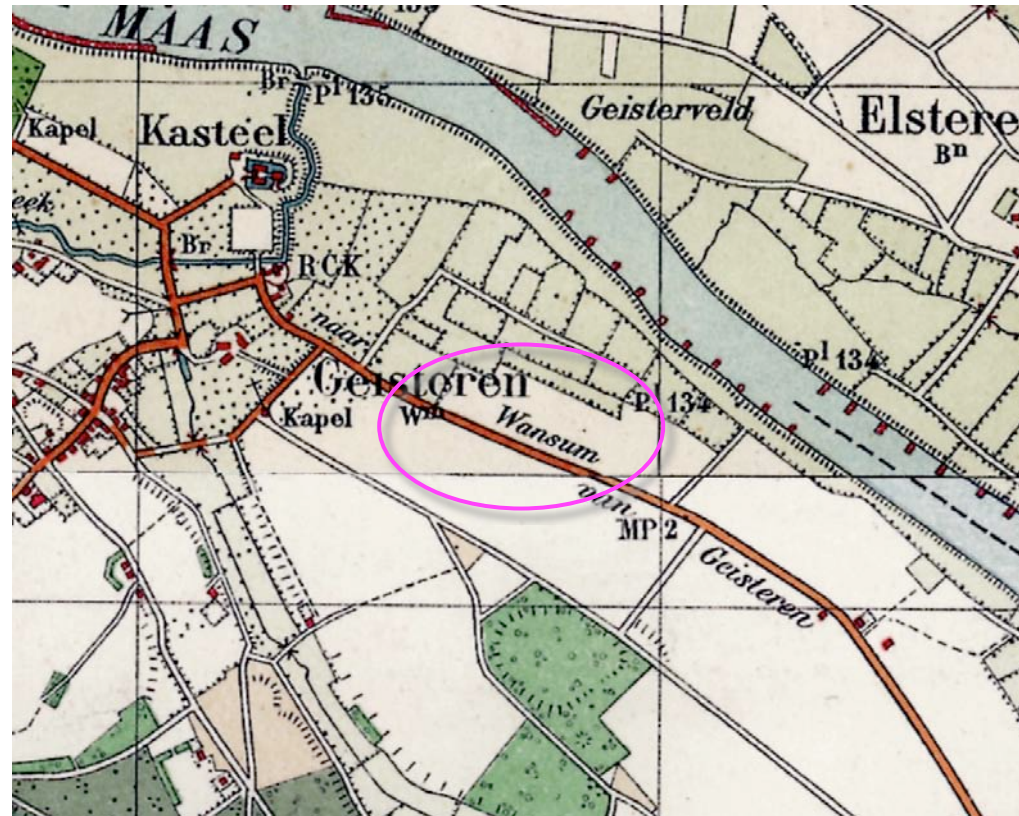
Het plangebied werd in de 20ste eeuw grotendeels als bouwland benut; tegen het einde van de 20ste eeuw, in de jaren tachtig werd de eerste bebouwing in het plangebied gerealiseerd. Het ten noorden van het plangebied gelegen grasland werd in het begin van de 20ste eeuw gekenmerkt door een kleinschalig, door hagen en bomenrijen verdicht karakter. Zie de topografische kaarten uit 1928 en 1954 rechtsboven

nieuwe bedrijven

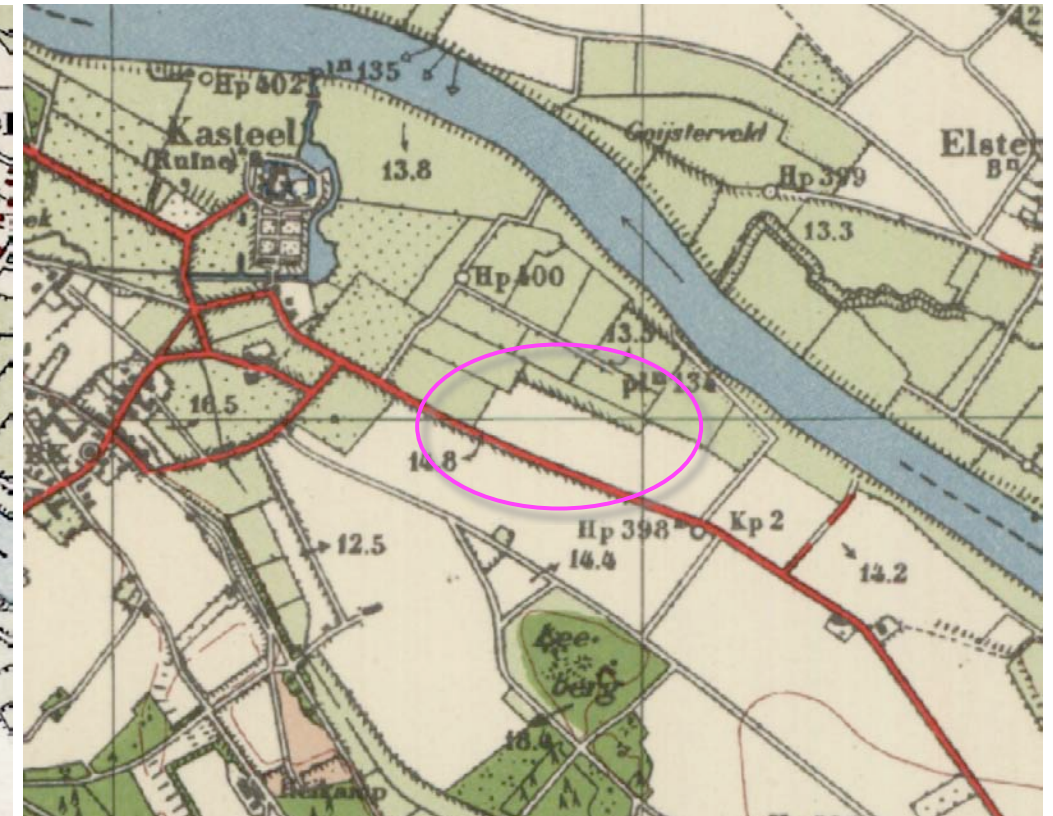
Na de tweede wereldoorlog werd een ruilverkaveling doorgevoerd. De hagen en bomenrijen werden op grond van een efficiënter gebruik en de betekenis van dit gebied in waterstaatkundig opzicht (overstromingsruimte) voor een groot deel geruimd. Ten oosten van het plangebied werden in deze periode enkele nieuwe bedrijven langs de Wanssumseweg gevestigd.

bebouwing en nooddijk

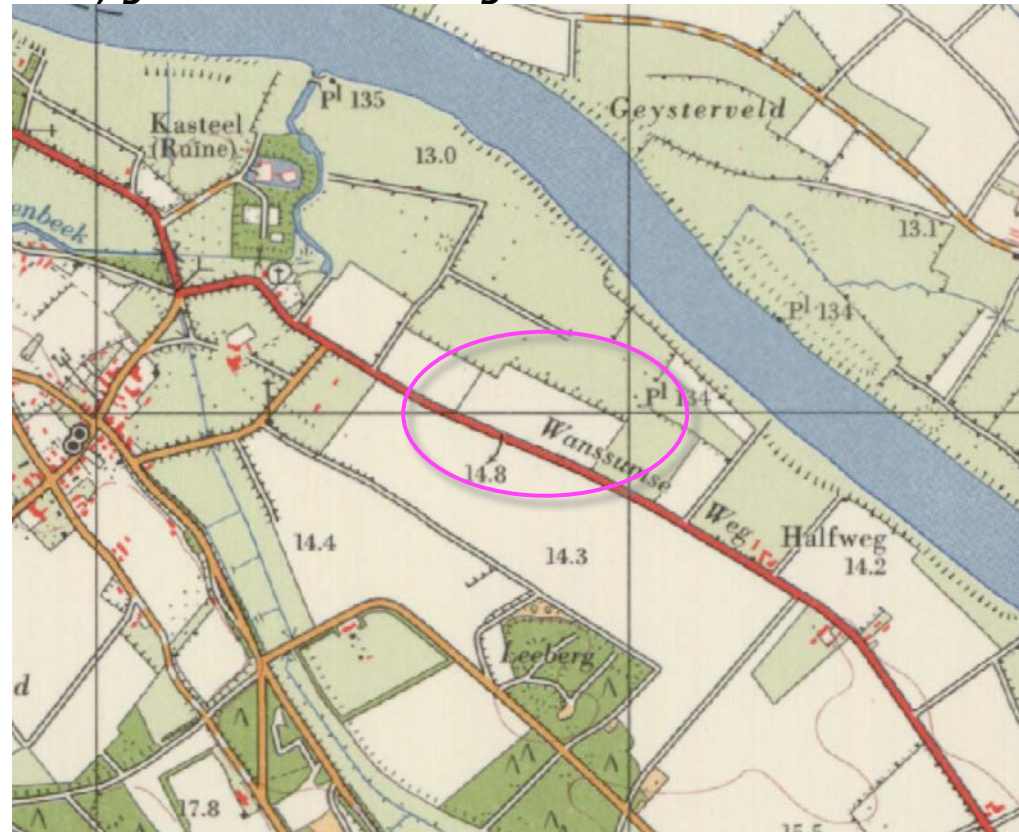
In de jaren tachtig werd de eerste bebouwing in het plangebied gerealiseerd. Tegen het einde van de 20ste eeuw voerden twee elkaar binnen korte tijd opvolgende overstromingen langs de Maas naar de aanleg van nooddijken. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1968 en 1999 rechtsonder.



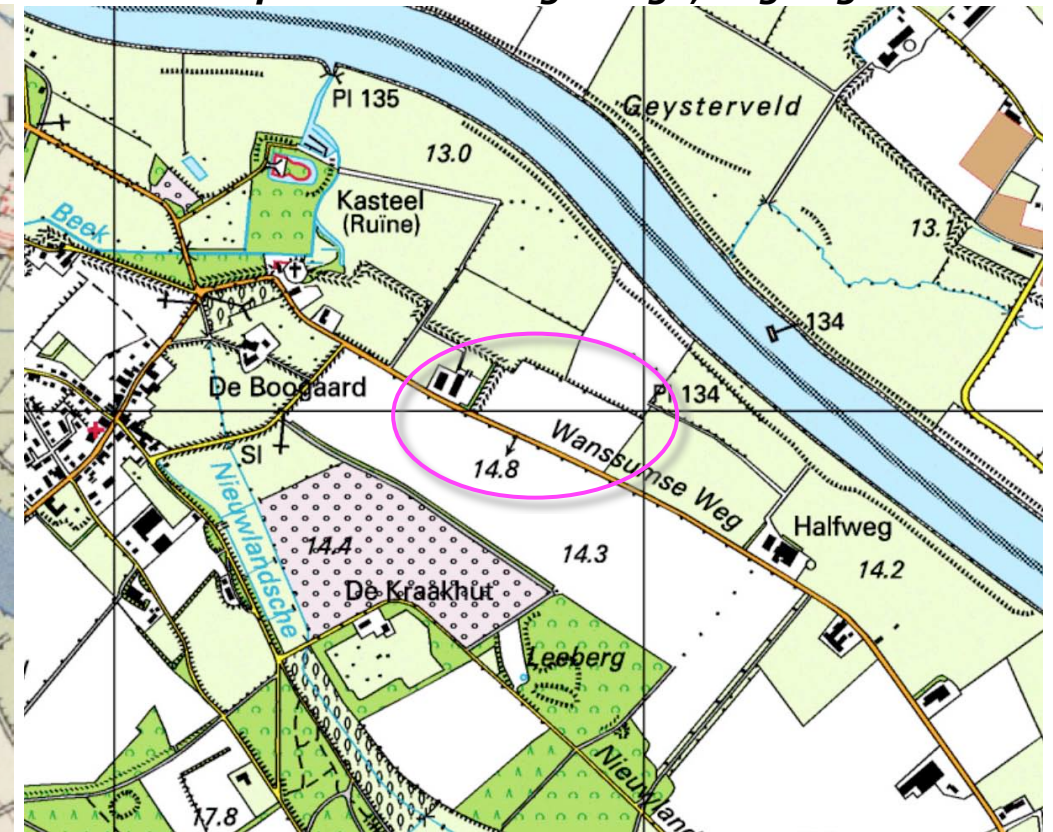
1928; grasland kleinschalig en besloten



1954 enkele percelen samengevoegd, hagen gerooid



1968; ruilverkaveling, openheid nieuwe bedrijven



1999 bebouwing en nooddijk in het plangebied

RUIMTELIJK KADER -

Het ruimtelijk kader gevormd door;

- a) het door boomgaarden, bomenrijen en struwelen gekenmerkte, sterk verdichte, besloten gebied rond hoeve de Boogaard, het kerkje en het kasteel ten westen van het plangebied,
- b) de bomenrijen aan en de maas en in het in het ten noordoosten van het plangebied gelegen grasland,
- c) de bomenrijen langs de Wanssumseweg zelf,
- d) de groensingel, bos en bomenrijen ten zuidwesten, zuiden en zuidoosten van het plangebied,
- e) het ten zuidoosten van het plangebied gelegen buurerf.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) verdicht en besloten gebied rond het kasteel

b) bomenrijen aan en langs de Maas



c) bomenrij langs de weg

d) groensingel, bos en bomenrijen

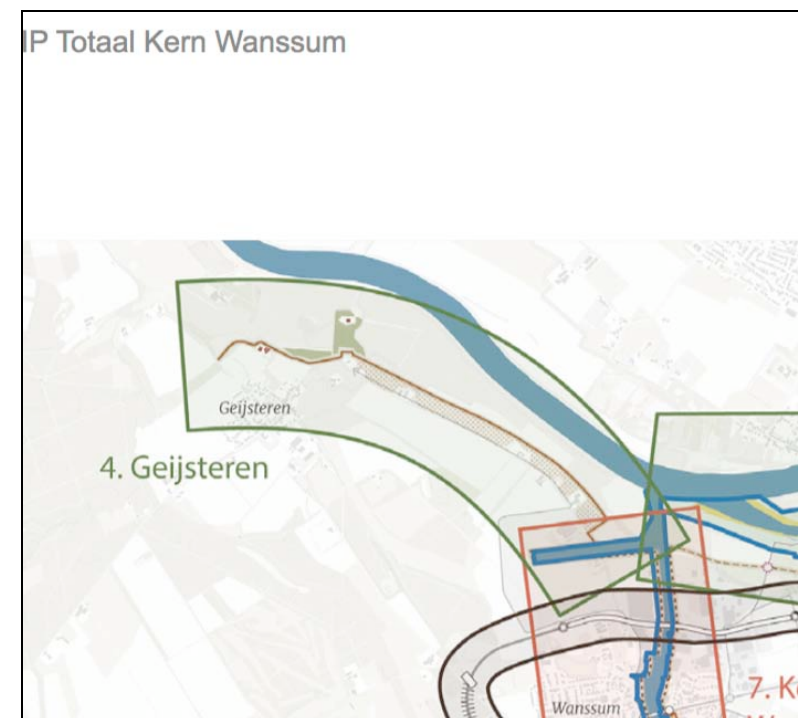
e) bebouwing en beplanting buurerf

ONTWIKKELING CONTEXT

In het kader van de Maaswerken zullen waterkeringen langs de Maas worden gerealiseerd. Betreffende de context van het plangebied betekent dit dat een waterkering langs de Wanssumseweg en ten noordoosten van het plangebied zal worden gerealiseerd. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

waterkering

De bovenkant van de waterkering zal gemiddeld 120-150 cm boven het huidige maaiveld zijn gelegen. De waterkering zal deels ter hoogte van de huidige nooddijk worden gerealiseerd. De hier recenter geplante bomen zullen in dit verband worden vervangen. Ter hoogte van de oostkant van het plangebied zal een oversteek worden gepland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



3D-BELEVING - 1:2000

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Wanssumseweg en de ten zuidwesten gelegen Moonendijk.

1) Vanaf de Wanssumseweg komend uit het noordwesten toont zich de noordwestkant en de noordoostkant van het plangebied in relatie een groen decor; het plangebied wordt opgenomen in de aanwezige groene coulissen.

2) Vanaf de Wanssumseweg komend uit het zuidwesten toont zich de zuidoostkant en de zuidwestkant enige tijd aan het verkeer. Het plangebied toont zich in relatie tot een door coulissen bepaald groen decor.

3) Vanaf de Moonendijk toont zich de zuidwestkant over enige afstand aan het verkeer; de bomenrijen langs de Wanssumseweg en de achterliggende coulissen vormen een stevig groen kader.

Zie de foto's rechts en hieronder en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) vanaf de Wanssumseweg, komend uit het noordwesten, plangebied onderdeel van een verdicht gebied



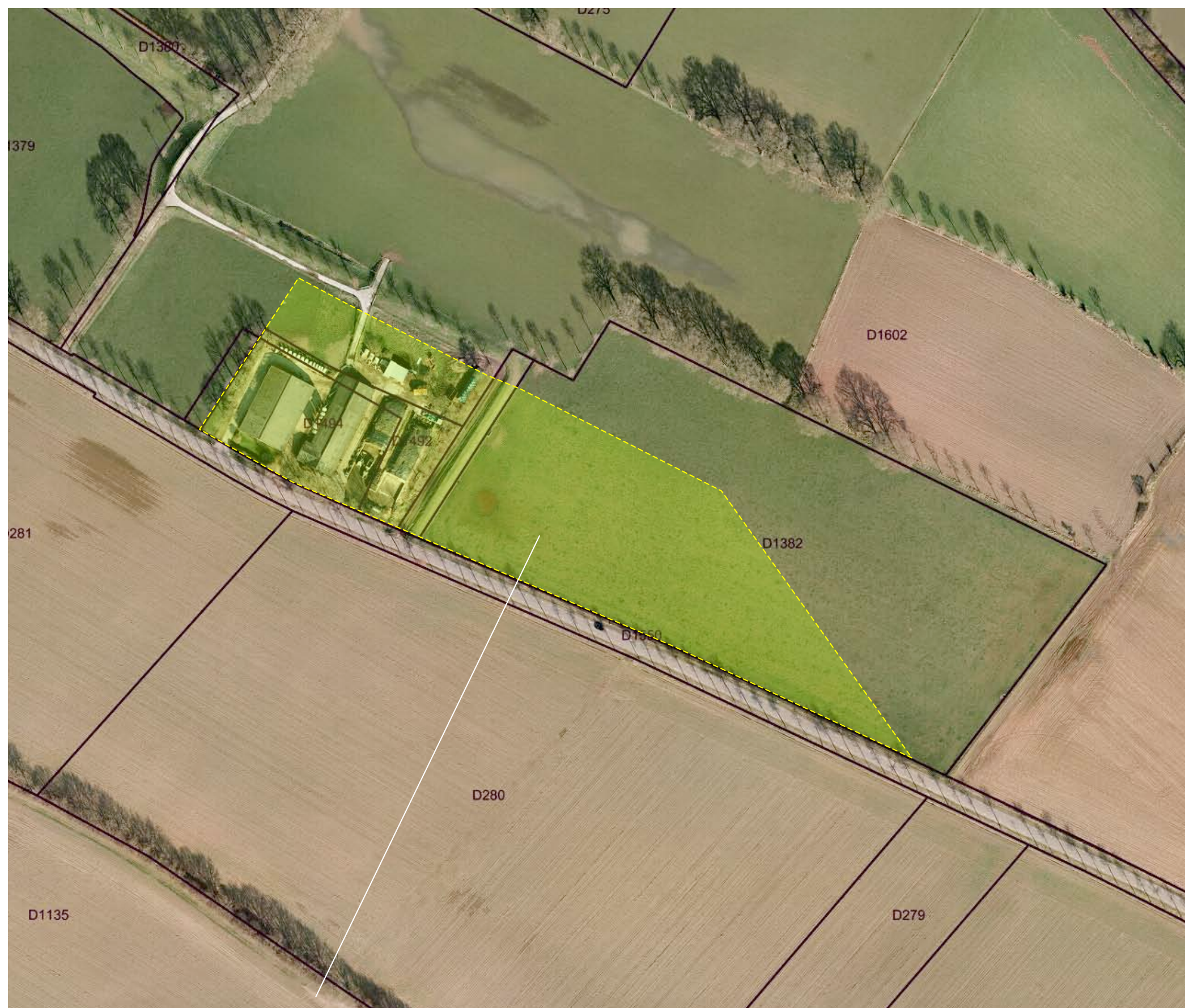
2) vanaf de Wanssumseweg, komend uit het zuidwesten; plangebied en een groen decor



3) vanaf de Moonendijk toont zich de zuidwestkant; de bomenrijen vormen een ruimtelijke drager

KADASTRALE SITUATIE – 1:1000

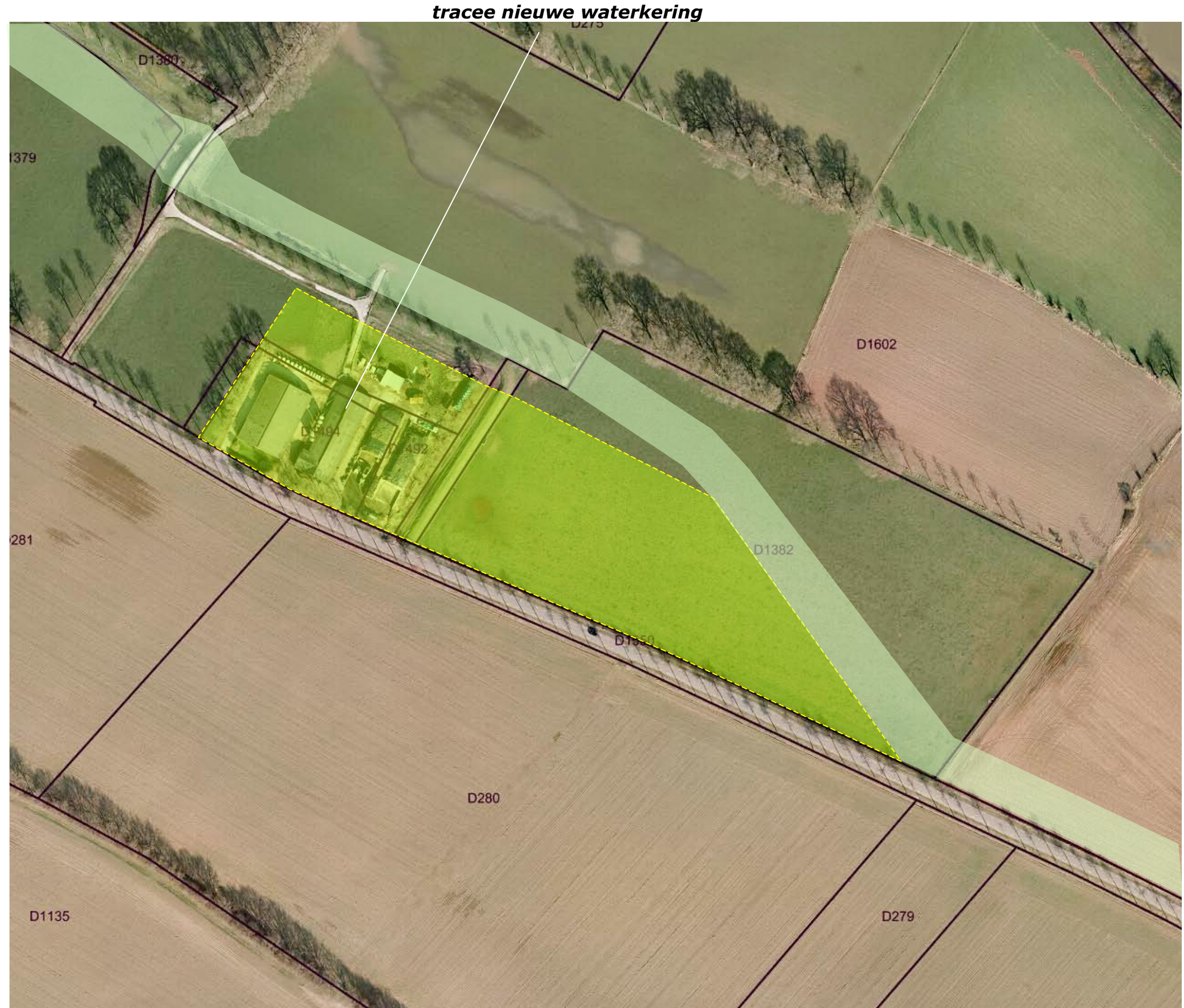
Het plangebied omvat perceel 1492, 1493, 1494, 1381 en delen van 1382 gelegen in de sectie D van de kadastrale gemeente Wanssum; zie de markering in de luchtfoto rechts.



plangebied

GEPLANDE WATERKERING

De nieuwe waterkering is geprojecteerd aan de noordoostkant en oostkant van het plangebied. Mogelijk wordt de waterkering ten oosten van het plangebied aan de zuidwestkant van de Wanssumseweg gerealiseerd (stand van zaken september 2019). Zie de markering in de luchtfoto rechts.



SITUATIE: BEBOUWING

De aanwezige bebouwing is als volgt te rangschikken;

- a) de machinebering, annex open schuur en woning aan de noordwestkant,
- b) een rundveeststal en twee voeropslagen ten zuidoosten hiervan.

verharding

De woning wordt ontsloten via een ten westen hiervan gelegen inrit en oprit. De bedrijfsgebouwen worden ontsloten via twee ten oosten hiervan gelegen inritten, rond de gebouwen gelegen verharding en halfverharding en een veldweg aan de zuidoostkant van het plangebied.



AANWEZIGE BEPLANTING

De ruimte ten noordwesten en zuidwesten van de woning is in gebruik als tuin en gazon. De aanwezige opgaande beplanting is als volgt te rangschikken;

- siergroen in de tuin,
- een gemengde haag (hazelaar, haagbeuk, kornoelje, wilde liguster, gelders roos en krent) met een daarin opgenomen bomenrij (noot, tamme kastanje en esdoorn) aan de noordwestkant,
- een groep oudere eiken en een naar aanleiding van de wateroverlast in de vorige eeuw aan de voet van de eiken gerealiseerde aarden wal met wat spontane opslag,
- een groensingel bestaande uit struweel (hazelaar, haagbeuk, kornoelje, wilde liguster, gelders roos en krent) en bomen (eik, es en esdoorn) ten zuidoosten van de voeropslagen.

bomen in de berm

Het plangebied wordt aan de zuidwestkant begeleid door bomenrijen in de berm van de weg (eiken).

conditie en waardering

De beplanting verkeert in redelijke conditie en sluit qua sortenspectrum goed aan bij de kenmerken van de context. De aarden wal is tegen het einde van de vorige eeuw op grond van de wateroverlast van destijds gerealiseerd. De aanwezige eiken vormen geen onderdeel van de wegbeleidende bomenrijen. Ze zijn waarschijnlijk het overblijfsel van een voormalige groensingel. De bomen hebben te leiden gehad door de aanleg van de wal en tonen wat achterstallig onderhoud (doorhangende takken). Ze zijn niet van bijzondere waarde of betekenis.

a) siergroen in de tuin



b) gemengde haag en bomenrij



c) bomengroep, aarden wal met opslag



d) groensingel bestaande uit struiken en bomen



BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van een melkrundveestal, voeropslagen, een bedrijfswoning en een mestopslag ten zuidoosten van de huidige bebouwing. De resterende gebouwen kunnen hierdoor volledig als machinerberging en jongveestal worden benut zodat de momenteel ten noordoosten hiervan ontstane buitenopslag kan worden beëindigd.

ontsluiting

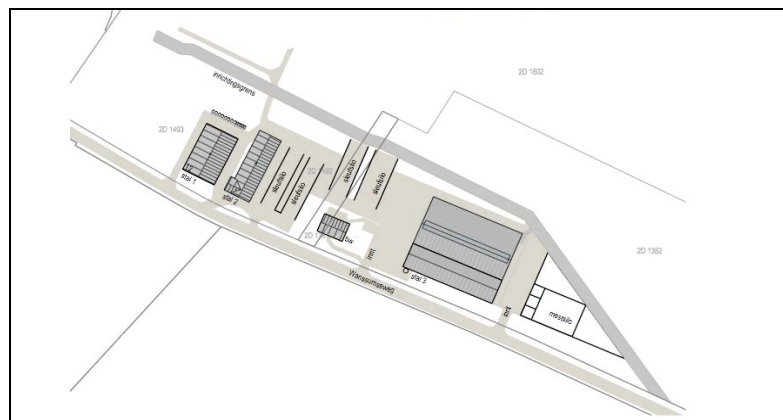
De uitbreiding zal worden ontsloten via een rond de melkrundveestal te realiseren verharding en twee inritten aan de Wanssumseweg. De veldweg ten zuidoosten van de huidige bebouwing kan hierdoor vervallen.

koeiepad

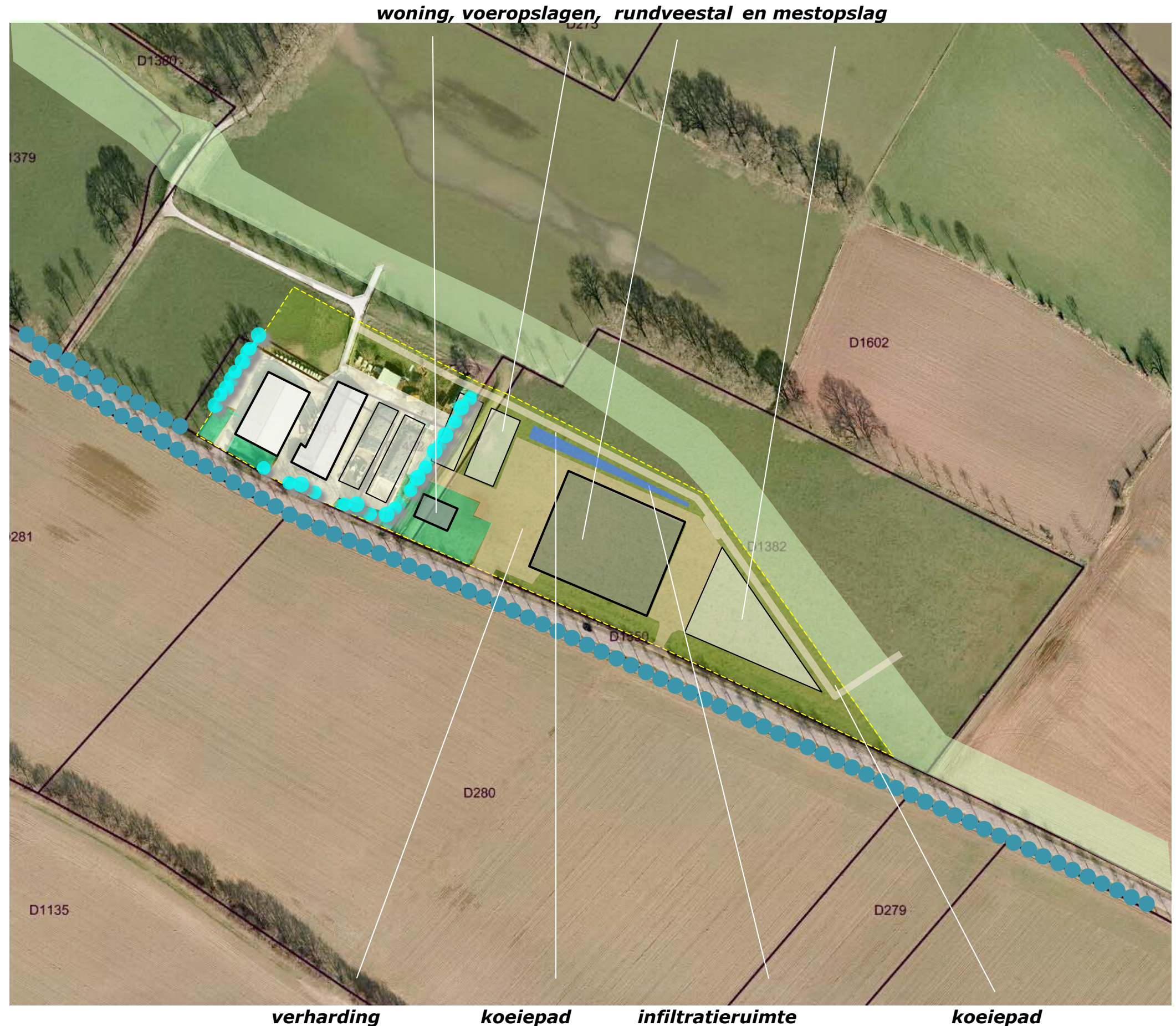
Het ten noordoosten gelegen gebied is van betekenis als weidegebied; het weidegebied en het bedrijf worden verbonden via koeiepaden. In het kader van de uitbreiding zal een koeiepad aan de voet dan de geplande waterkering en twee oversteken moeten worden gerealiseerd.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een tussen het koeiepad en de stal te realiseren voorziening.



uitsnede overzichtstekening Arvalis



ROOIEN

De aanwezige gemengde haag en de bomenrij aan de noordwest sluiten goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en kunnen worden behouden.

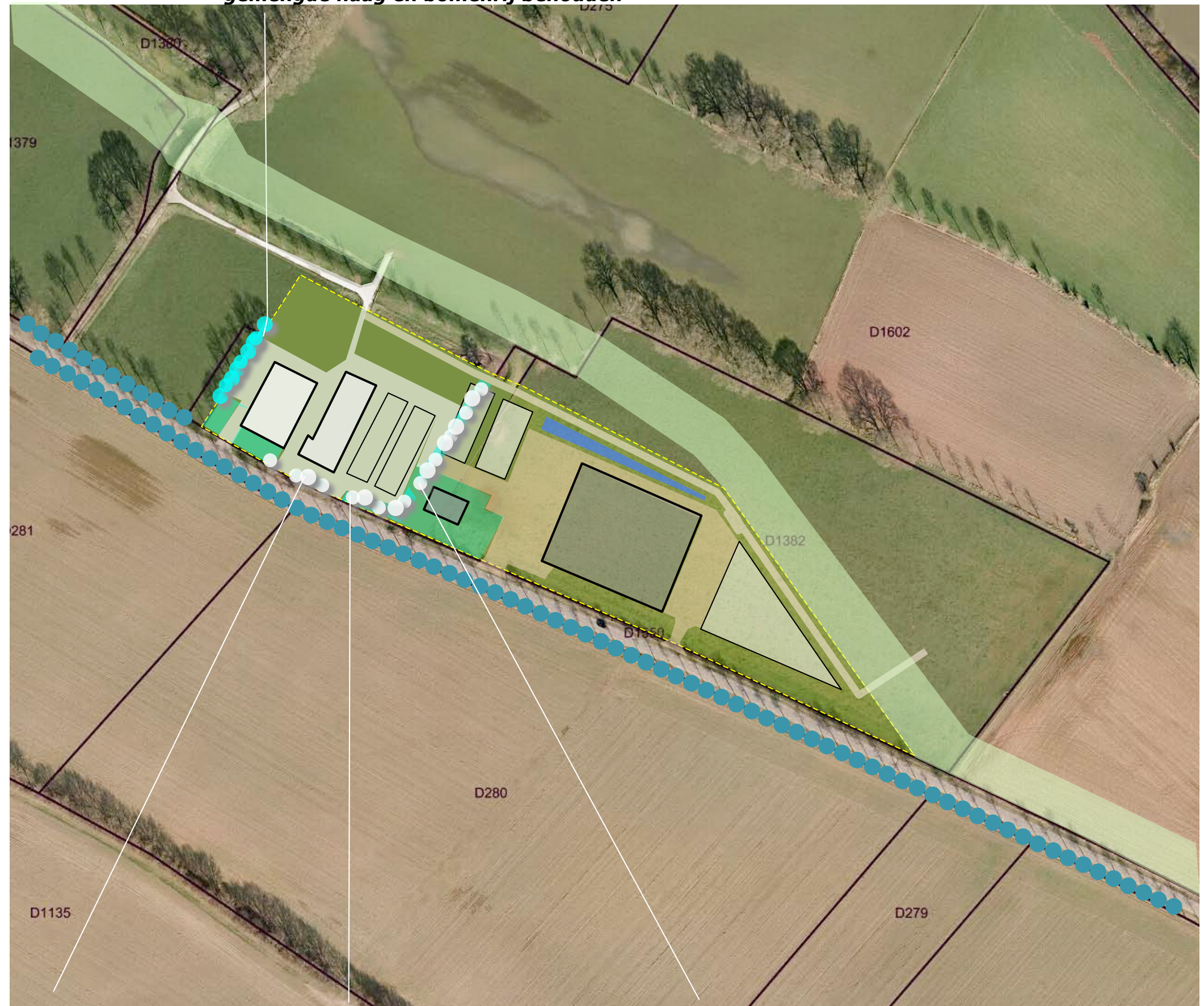
te rooien groensingel

De groensingel aan de zuidoostkant van de huidige voeropslagen belemmert de interne logistiek en zal worden gerooid.

wal, opslag en eiken verwijderen

Het siergroen bij de woning en de spontane opslag op de wal resulteren in een wat minder passend, deels rommelig beeld. Het siergroen en de wal met spontane opslag en eiken belemmeren een heldere bedrijfspresentatie naar de Wanssumseweg. Op grond hiervan wordt voorgesteld om de aarden wal, de spontane opslag en hier aangetroffen eiken te rooien. Zie de markering in de luchtfoto rechts.

gemengde haag en bomenrij behouden



siergroen, aarden wal met eiken en spontane opslag ruimen en groensingel rooien

INPASSING: CONCLUSIES & VISIE

Het oorspronkelijke landschap is te kenschetsen als aan de rand van gras- en hooiland, nabij de Maas gelegen ouder bouwland. De in een context van ouder bouwland gelegen erven werden omzoomd door hagen, fruitbomen en solitaire bomen of bomenrijen. De lager gelegen percelen gras- en hooiland werden omzoomd door veekerende, meersoortige hagen en bomenrijen.

gebiedseigen structuur

De huidige landschappelijke context wordt gekenmerkt door het voorkomen van lange noordwest-zuidoost gerichte structuren; de bomenrijen langs de perceelsgrenzen, de Wanssumseweg en nieuwe waterkering. De op voorgaande pagina's geschetste ontwikkeling van het plangebied voegt zich naar deze structuren en wordt zo gekenmerkt door een langgerekte, noordwest-zuidoost gerichte grondslag; het plangebied is in zijn langgerekte vorm te kenschetsen als een gebiedseigen structuur, het wordt door de aanwezige coulissen in het landschap verankert.

betekenis

Het bedrijf is van betekenis voor de instandhouding van het grasland ten noordoosten van het bedrijf, ten zuidoosten van het kasteel. Het beweiden van de gronden is positief te waarderen. Door de langgerekte vorm toont zich het bedrijf in al zijn facetten van jongvee tot melkvee en van voer tot mest aan het passerende verkeer op de Wanssumseweg.

presentatie

De langgerekte opzet, de ligging aan de intensief door recreatief verkeer benutte Wanssumseweg biedt aanknopingspunten voor een eigentijdse, openheid en informatie biedende presentatie van de facetten en onderdelen van een hedendaags melkrundveebedrijf aan de voorbijgangers.

het langgerekte karakter van het bedrijf is een gebiedseigen kenmerk



langgerekte structuren verankeren het gebied in het landschap

INPASSING: GRONDSLAG

Zoals op voorgaande pagina wordt geconcludeerd wordt het bedrijf in feite reeds door de aanwezige structuren in het landschap verankerd. De inpassing van het gebied en de presentatie naar de Wanssumseweg zullen als volgt worden versterkt:

- 1) De gevels van de aanwezige stallen zullen worden gerenoveerd; de toe te passen materialen en de wijze van aanbrengen zal worden afgestemd op de gevel van de te bouwen stal. De woning zal als centraal gelegen hoogtepunt van het ensemble worden geconcretiseerd.
- 2) Het plangebied zal aan de zuidwestkant worden ingeraam met een lage geschoren haag en een bomenrij. De toepassing van een haag en een bomenrij sluit aan bij de ligging in een context van ouder bouwland. De haag en de bomenrij verbinden de onderdelen van het plangebied en staan een passende en gewenste inkijk toe.
- 3) De zuidwestkant van de voeropslagen (ten westen van de woning) en de zuidwestkant van het mestbassin zal worden aangeaard en worden ingezaaid met gras zodat de randen van beton geen onevenredig zware beeldmatige aandacht naar zich toe trekken.



1) gevels op elkaar afstemmen

2) hagen en bomen

3) aanaarden betonwanden

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;
H1 beukenhagen,
B1 lindes.

aanlegrichtlijnen

De hagen H1 zullen worden gerealiseerd middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter.

De bomenrij B1 zal vanwege het feit dat enkele grotere eiken worden gerood, worden aangeplant in een forse plantmaat van 20/22 cm.

beheersrichtlijnen

De hagen H1 zijn ter hoogte van de woning en de stallen in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm. Ter hoogte van het mestbassin worden de hagen in stand gehouden op een hoogte van 180-200 cm.

De bomen B1 mogen in fases worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm.

Aanzichten

Zie de in samenwerking met Arvalis opgestelde aanzichten op pagina 17 en 18 van het voorliggende plan.

taluds aanaarden en inzaaien met gras

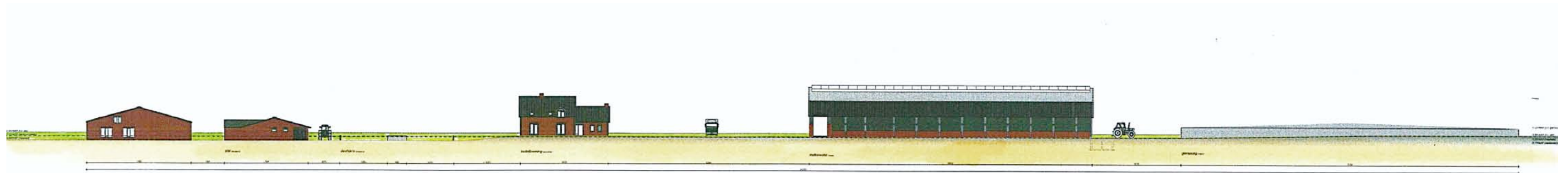


H1 beukenhagen en B1 lindes

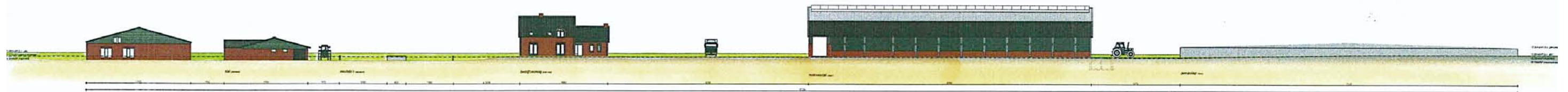
PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	B1
Omvang bij aanplant		80/100	20/22
Plantverband		4 p/m	nvt
Omvang van het element		390 m	24 st
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		
Castanea sativa	tamme kastanje		
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	gewone beuk	1160	
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk		
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster		
Ilex aquifolium	hulst		
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers		
Prunus padus	vogelkers		
Prunus lusitana	haagkers		
Quercus petraea	wintereik		
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egelantier roos		
Salix alba	schietwilg		
Salix aurita	geoorde wilg		
Salix caprea	boswilg		
Salix cinerea	grauwe wilg		
Salix fragilis	kraakwilg		
Sorbus aucuparia	lijsterbes		
Ulmus 'Lobel'	resistente iep		
Tilia cordata	winterlinde		24
Tilia platyphyllos	zomerlinde		
Viburnum opulus	gelderse roos		
Totaal		1160	24



1) aanwezige bebouwing nog niet gerenoveerd



2) aanwezige bebouwing met facelift



3) bebouwing, dijk en coulissen bomen op de achtergrond



4) bebouwing, achtergrond en aan te planten hagen en bomen

PROJECTNUMMER
5510830 / 16-102

SCHAAL
1:400 / A1

DATUM
30-11-2018

